

Mededeling van het college aan de gemeenteraad (2024-22)

Onderwerp: Rapport naar in- en uitbreiding bedrijventerreinen
Portefeuillehouder: wethouder Hummelink
Datum: 27 februari 2024

Kennis te nemen van

- 1 De aanbevelingen uit het rapport 'Onderzoek naar in- en uitbreiding van bedrijventerreinen in de gemeente Doetinchem', namelijk:
 - a. Het beter benutten van bestaande terreinen;
 - b. Het faciliteren en realiseren van kleine uitbreiding aansluitend op bestaande bedrijventerreinen;
 - c. Het ontwikkelen van een nieuw (regionaal) bedrijventerrein.
- 2 Het besluit van het college om uit te gaan van een totale ruimtevraag van 40 tot 110 hectare in de periode tot en met 2040.

Context

Met het volledig in optie staan van het A18 Bedrijvenpark droogt het aanbod van bedrijfskavels op. Zowel de autonome groei van bedrijven als economische trends en ontwikkelingen doen de vraag naar bedrijfsruimten stijgen. Vanuit de economische uitgangspunten vastgesteld in de Omgevingsvisie 'Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek' heeft de Stec groep voor de gemeente Doetinchem een onderzoek uitgevoerd naar de kansen die er liggen voor het in- en uitbreiden van bedrijventerreinen. Hier is een set aanbevelingen uitgekomen welke op korte en lange termijn ruimte creëren voor bedrijven. In deze mededeling informeren wij u graag over de uitkomsten van het rapport en de vervolgstappen die we gaan zetten.

Kernboodschap

1. Conclusie

De Doetinchemse economie

Doetinchemse bedrijventerreinen zijn onmisbaar voor de regionale brede welvaart. Ongeveer 40% van de totale werkgelegenheid in Doetinchem bevindt zich op een bedrijventerrein waarbij ongeveer de helft van het bruto gemeentelijk product wordt geproduceerd. Hierbij kennen we een breed scala aan werkmilieus en schaalniveaus. De bedrijventerreinen in Doetinchem zijn zowel bij lokale als regionale ondernemers erg gewild. Hierdoor zitten bedrijven steeds vaker klem wat betreft hun groei- en uitbreidingsbehoefte. Over het afgelopen decennium nam de totale werkgelegenheid met ongeveer 9% toe op de terreinen. Het aantal bedrijven nam zelfs met 20% toe.

Aanbod

Op dit moment zijn alle bedrijfskavels die door de gemeente Doetinchem worden uitgegeven onder optie. Dit wil zeggen dat de kavels zijn gereserveerd voor bedrijven in afwachting van de definitieve koop. Eén van de factoren die hierbij meespeelt is de netcongestie. Wanneer het A18 bedrijvenpark volledig is uitgegeven, zijn er geen gemeentelijke kavels meer beschikbaar in de gemeente Doetinchem. Ook qua particuliere kavels zijn de mogelijkheden beperkt. Tegelijkertijd neemt ook de leegstand van bedrijfstvastgoed af. Deze leegstand is zelfs historisch laag, namelijk 2,5%. Kortom, bedrijven zitten dus klem: doorschuifruimte is nauwelijks aanwezig en er zijn geen kavels beschikbaar.

Mededeling van het college aan de gemeenteraad (2024-22)**Vraag**

De ruimtevraag tot en met 2040 is opgebouwd uit een vervangingsvraag, een lokale vraag en een regionale vraag. Op basis van de bevindingen van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, een kwalitatieve analyse van de lokale vraag en de koers die Doetinchem inzet wat betreft de regionale centrumfunctie kan er in de periode tot en met 2040 een ruimtevraag verwacht worden van 40 tot 110 hectare. Deze bandbreedte is afhankelijk van de economische hoog- of laagconjunctuur en de uitwerking van andere binnenstedelijke opgaven.

2. Aanbevelingen

Om deze ruimtevraag in de toekomst te kunnen faciliteren, wordt gekeken naar een drietrapsraket. Het is belangrijk dat de 3 opties naast elkaar verkend worden omdat ze een aanvullende en versterkende werking kennen.

I. Beter benutten bestaande terreinen: door bestemmingsplanmogelijkheden optimaal te benutten en/of aan te passen is efficiënter ruimtegebruik mogelijk. De ruimtewinst door betere benutting faciliteert een klein deel van de ruimtevraag. De kansen die zich in onze gemeente voordoen zijn uitgewerkt in hoofdstuk 5 van het rapport (pag. 30).

Wat gaan we doen?

We kiezen voor ambitieniveau hoog (pag. 41), wat inhoudt dat we inzetten op een intensivering van de bestaande bedrijventerreinen, waarmee we 20% tot 30% van de totale zoekvraag naar bedrijfsruimte willen afvangen. Met dit ambitieniveau laten we zien belang te hechten aan de toekomstbestendigheid van de bestaande bedrijventerreinen en geven we gehoor aan de door u vastgestelde economische uitgangspunten (d.d. 22-12-2022). In 2024 stellen we een gebiedsmakelaar aan om hier versnelling aan te geven.

II. Uitbreiden aansluitend op bestaande bedrijventerreinen: Om op kortere termijn (dan onder optie 3) ruimte te faciliteren is het uitbreiden van bestaande terreinen een belangrijke optie. Onder andere vanwege de bestaande infrastructuur, huidige vergunningen en doorgaans gunstige ligging is uitbreiding minder complex en kostbaar.

Wat gaan we doen?

We gaan actief kansen benutten die ontstaan aan de randen van bedrijventerreinen. We gaan hier in 2024 nog vervolg aan geven omdat deze vormen van kleine uitbreiding minder complex zijn door aanwezigheid van bestaande infrastructuur.

III. Ontwikkelen nieuw bedrijventerrein: Om een groter deel van de lokale als ook de regionale ruimtevraag te faciliteren, is het ontwikkelen van een volledig nieuw bedrijventerrein vereist. Het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein vraagt om een zorgvuldig participatieproces. Het is de taak en verplichting van de gemeente Doetinchem om betrokken partijen te informeren en aan te horen over behoeften en suggesties. Het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein creëert ook ruimte voor opties 1 en 2 om succesvol te zijn. Zonder schuifruimte en doorgroeimogelijkheden blijft de vastgoedmarkt klem zitten in het bestaande aanbod.

Wat gaan we doen?

In 2024 voeren we een verdiepend onderzoek uit naar de zoeklocaties met de hoogste potentie. De locaties die met de ruimtelijk-economische analyse naar voren zijn gekomen zullen we onderwerpen aan een integrale diepgaande ruimtelijke analyse.

Mededeling van het college aan de gemeenteraad (2024-22)

Eén van de uitgangspunten voor nieuwe ontwikkeling zal zijn dat de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen minstens zal voldoen aan die van het A18 Bedrijvenpark.

Vervolg

Op donderdagavond 7 maart 2024 praat het college u tijdens een informatieve raadsvergadering bij over de resultaten uit het rapport. De komende maanden gaan we actief aan de slag met de aanbevelingen uit het rapport. We hopen u gedurende 2024 mee te kunnen nemen in besluitvorming rondom de verschillende processen.

Bijlage

1. Rapport naar in- en uitbreiding bedrijventerreinen gemeente Doetinchem